



# 國浩集團有限公司

## Guoco Group Limited

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：53)

### 二零零六／二零零七中期業績公佈

財務摘要	截至十二月三十一日止六個月		
	二零零六年 百萬港元	二零零五年 百萬港元	變動 %
營業額	8,750	6,186	+41%
除融資成本前之經營溢利	1,696	3,626	-53%
本公司股東應佔溢利	1,593	3,752	-58%
	港元	港元	
每股盈利	4.90	11.43	-57%
每股股息	1.00	1.00	-
	於二零零六年 十二月三十一日 港元	於二零零六年 六月三十日 港元	變動 %
本公司股東應佔每股權益	115.52	113.59	+2%

### 業績

國浩集團有限公司（「本公司」）之董事會欣然宣佈，本公司及其附屬公司（「本集團」）截至二零零六年十二月三十一日止六個月之未經審核綜合業績，連同上年度同期之比較數字如下：

## 綜合收益表

截至二零零六年十二月三十一日止六個月－未經審核

		二零零六年 (未經審核)	二零零五年 (未經審核)	變動
	附註	千港元	千港元	%
營業額	2及3	8,750,109	6,185,882	+41%
銷售成本		(6,564,337)	(5,026,691)	
其他應佔成本		(117,756)	(31,498)	
		<u>2,068,016</u>	<u>1,127,693</u>	
其他收益		146,147	62,878	
其他收入淨額	4	388,268	2,917,355	
行政及其他經營支出		(906,773)	(481,536)	
除融資成本前之經營溢利	2	<u>1,695,658</u>	<u>3,626,390</u>	
融資成本	5(a)	(263,856)	(136,792)	
經營溢利	2	<u>1,431,802</u>	<u>3,489,598</u>	-59%
物業減值虧損撥回		49,488	107,745	
應佔聯營公司溢利減虧損	5(c)	182,937	252,106	
應佔共同控制實體溢利減虧損	5(c)	5,280	160,319	
期間除稅前溢利	5	<u>1,669,507</u>	<u>4,009,768</u>	
稅項	6	10,101	(83,900)	
期間溢利		<u><u>1,679,608</u></u>	<u><u>3,925,868</u></u>	-57%
應佔期間溢利：				
本公司股東		1,592,887	3,752,166	-58%
少數股東權益		86,721	173,702	
期間溢利		<u><u>1,679,608</u></u>	<u><u>3,925,868</u></u>	
每股盈利		港元	港元	
基本	8	<u><u>4.90</u></u>	<u><u>11.43</u></u>	-57%
攤薄	8	<u><u>4.89</u></u>	<u><u>11.42</u></u>	-57%
擬派中期股息	7	<u><u>329,051</u></u>	<u><u>329,051</u></u>	

## 綜合資產負債表

於二零零六年十二月三十一日

		於二零零六年 十二月三十一日 (未經審核) 千港元	於二零零六年 六月三十日 (經審核) 千港元
<b>非流動資產</b>	附註		
固定資產			
— 投資物業		1,771,087	1,508,980
— 其他物業、廠房及設備		11,926,264	11,181,585
巴斯海峽石油及燃氣特許權		956,105	918,662
聯營公司權益		2,178,563	2,016,933
共同控制實體權益		904,899	852,425
可供出售金融資產		266,826	118,636
遞延稅項資產		7,504	7,431
無形資產		459,841	-
商譽		95,197	10,716
		<u>18,566,286</u>	<u>16,615,368</u>
<b>流動資產</b>			
發展中物業		8,533,089	7,433,929
持作銷售用途之物業		852,666	588,851
貿易及其他應收款項	9	1,943,464	2,163,470
交易金融資產		7,200,108	3,955,104
現金及短期資金		23,447,842	26,570,457
		<u>41,977,169</u>	<u>40,711,811</u>
持作銷售用途之資產		-	684,502
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	10	2,186,853	2,230,771
銀行貸款及其他借貸之流動部份		1,991,723	1,932,424
稅項		246,981	280,720
撥備		75,126	22,457
		<u>4,500,683</u>	<u>4,466,372</u>
<b>淨流動資產</b>		<u>37,476,486</u>	<u>36,929,941</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>56,042,772</u>	<u>53,545,309</u>
<b>非流動負債</b>			
銀行貸款及其他借貸之非流動部份		9,602,821	7,801,557
撥備		195,549	270,260
遞延稅項負債		1,139,353	1,053,512
		<u>10,937,723</u>	<u>9,125,329</u>
<b>淨資產</b>		<u>45,105,049</u>	<u>44,419,980</u>
<b>股本及儲備</b>			
股本		1,279,395	1,277,577
儲備		36,267,606	35,640,878
本公司股東應佔權益		37,547,001	36,918,455
少數股東權益		7,558,048	7,501,525
<b>總權益</b>		<u>45,105,049</u>	<u>44,419,980</u>

附註：

## 1. 會計政策及編製基準

中期財務報告乃根據香港聯合交易所有限公司主板上市規則之規定(包括遵照由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」之規定)而編製。

中期財務報告所採用之會計政策與二零零五／二零零六年度財務報表所採用者相同，惟預期將於二零零六／二零零七年度財務報表內反映之會計政策變動除外，其詳情載於下文。

香港會計師公會已頒佈若干新訂及經修訂的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(該詞彙包括香港會計準則及詮釋)，於本集團的本會計期間首次生效或可予提早採納。採納新準則、修訂及詮釋對本集團之業績及財務狀況並無重大影響。因此，無須作出前期調整。

本集團並無採用任何於本會計期間仍未生效之新準則或詮釋。本集團現正就該等修訂、新準則及新詮釋之影響作出評估。至今之結論為採納該等準則或詮釋對本集團之經營業績及財務狀況不大可能造成重大影響。

於下列日期或以後  
之會計期間生效

香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第10號，中期財務報告及減值	二零零六年十一月一日
香港財務報告準則第7號，金融工具：披露	二零零七年一月一日
香港會計準則第1號之修訂，呈報財務報表：資本披露	二零零七年一月一日
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第11號，香港財務報告準則第2號－集團及庫存股份交易	二零零七年三月一日

本中期財務報告載有簡明綜合財務報表及經選定之闡述附註。附註載有有助於了解本集團自二零零五／二零零六年度財務報表以來之財政狀況及業績變動的相關重要事件及交易之闡釋。簡明綜合中期財務報表及其附註並不包括根據香港財務報告準則編製整份財務報表所需的全部資料。

本中期財務報告之資料乃未經審核，故並不構成法定財務報表。載於中期財務報告有關截至二零零六年六月三十日止財政年度之財務資料乃摘錄自本公司之法定財務報表。截至二零零六年六月三十日止年度之法定財務報表可於本集團之公司秘書處索閱，地址為香港皇后大道中99號中環中心50樓，或瀏覽本公司之網站 [www.guoco.com](http://www.guoco.com)。核數師已於二零零六年九月十五日刊發之報告中就該等財務報表發出無保留意見。

## 2. 分類資料

### 業務分類（未經審核）

	自營資產 管理 千港元	物業 發展 千港元	物業 投資 千港元	證券、 期貨及 經紀 千港元	酒店及 博彩 業務 千港元	石油及 燃氣 千港元	分類間 抵銷 千港元	總額 千港元
截至二零零六年 十二月三十一日止六個月								
營業額	6,487,243	600,980	52,466	35,118	1,574,302	-	-	8,750,109
分類間營業額	174,414	-	3,196	1,268	-	-	(178,878)	-
	<u>6,661,657</u>	<u>600,980</u>	<u>55,662</u>	<u>36,386</u>	<u>1,574,302</u>	<u>-</u>	<u>(178,878)</u>	<u>8,750,109</u>
業務貢獻	1,367,096	34,379	23,235	14,293	252,222	55,997	-	1,747,222
不可分配之收入								1,454
不可分配之開支								(53,018)
除融資成本前之經營溢利								<u>1,695,658</u>
截至二零零五年 十二月三十一日止六個月								
營業額	4,678,574	793,045	43,579	30,427	640,257	-	-	6,185,882
分類間營業額	523,478	-	1,838	667	-	-	(525,983)	-
	<u>5,202,052</u>	<u>793,045</u>	<u>45,417</u>	<u>31,094</u>	<u>640,257</u>	<u>-</u>	<u>(525,983)</u>	<u>6,185,882</u>
業務貢獻	3,461,863	7,855	19,572	15,532	89,243	23,177	-	3,617,242
不可分配之收入								125,206
不可分配之開支								(116,058)
除融資成本前之經營溢利								<u>3,626,390</u>

### 地域分類（未經審核）

	營業額		經營溢利	
	截至十二月三十一日		截至十二月三十一日	
	止六個月		止六個月	
	二零零六年	二零零五年	二零零六年	二零零五年
	千港元	千港元	千港元	千港元
香港	6,450,843	4,498,963	1,312,647	3,192,187
英國	1,512,947	640,257	71,573	12,864
新加坡	475,028	518,321	43,073	168,692
中華人民共和國（「中國」）	121,558	509,389	(40,219)	42,749
馬來西亞	121,115	326	(10,475)	53,961
美國	52,809	18,618	6,400	(2,629)
亞洲（不包括香港、新加坡、中國 及馬來西亞）	15,809	8	2,457	9,158
澳大利亞	-	-	46,346	12,616
	<u>8,750,109</u>	<u>6,185,882</u>	<u>1,431,802</u>	<u>3,489,598</u>

### 3. 營業額

期內於營業額中已確認之各項重要收入類別之數額分析如下：

	截至十二月三十一日	
	止六個月	
	二零零六年 (未經審核)	二零零五年 (未經審核)
	千港元	千港元
出售證券投資之所得款項	5,769,822	4,259,196
出售物業之收入	600,980	793,045
利息收入	695,477	310,277
酒店及博彩業務之收益	1,574,302	640,256
股息收入	32,147	116,538
物業之租金收入	49,154	42,454
證券佣金及經紀費	23,025	21,169
其他收入	5,202	2,947
	<u>8,750,109</u>	<u>6,185,882</u>

#### 4. 其他收入淨額

	截至十二月三十一日 止六個月	
	二零零六年 (未經審核)	二零零五年 (未經審核)
	千港元	千港元
交易金融資產之未變現淨收益	260,939	2,747,173
衍生金融工具之已變現及未變現淨收益	58,050	68,175
其他匯兌收益	85,733	38,585
外匯合約之淨匯兌(虧損)/收益	(25,444)	907
出售固定資產之淨溢利	467	504
投資現金分配	1,835	57,839
其他	6,688	4,172
	<u>388,268</u>	<u>2,917,355</u>

#### 5. 期間除稅前溢利

期間除稅前溢利已扣除/(計入)下列各項：

##### (a) 融資成本

	截至十二月三十一日 止六個月	
	二零零六年 (未經審核)	二零零五年 (未經審核)
	千港元	千港元
須於五年內償還之銀行貸款及其他借貸利息	139,646	84,094
其他借貸成本	188,924	89,368
借貸成本總額	<u>328,570</u>	<u>173,462</u>
減：發展中物業賬內已資本化之借貸成本(附註)	<u>(64,714)</u>	<u>(36,670)</u>
	<u>263,856</u>	<u>136,792</u>

附註：該借貸成本是按年利率 3.2 厘至 6.0 厘資本化(二零零五年：3.0 厘至 4.7 厘)。

(b) 員工成本

	截至十二月三十一日 止六個月	
	二零零六年 (未經審核)	二零零五年 (未經審核)
	千港元	千港元
薪金、工資及其他福利	561,189	291,721
退休計劃供款	14,884	6,762
	<u>576,073</u>	<u>298,483</u>

(c) 其他項目

	截至十二月三十一日 止六個月	
	二零零六年 (未經審核)	二零零五年 (未經審核)
	千港元	千港元
折舊	121,434	54,900
巴斯海峽石油及燃氣特許權攤銷	22,753	10,887
經營租賃支出		
— 物業	6,952	3,009
— 其他	5,202	3,303
核數師酬金	4,028	2,187
捐款	638	318
負商譽確認	(894)	(125,207)
投資物業之總租金收入	(25,195)	(28,256)
減：直接開支	3,196	9,305
	<u>(21,999)</u>	<u>(18,951)</u>
應佔聯營公司溢利減虧損：		
— 上市	(114,840)	(190,832)
— 非上市	(68,097)	(61,274)
	<u>(182,937)</u>	<u>(252,106)</u>
應佔共同控制實體溢利減虧損：		
— 非上市	(5,280)	(160,319)



## 6. 稅項

於綜合收益表之稅項收入／（開支）為：

	截至十二月三十一日 止六個月	
	二零零六年 (未經審核) 千港元	二零零五年 (未經審核) 千港元
香港利得稅	(13,165)	(55,062)
海外稅項	34,449	(51,930)
遞延稅項	(11,183)	23,092
	<u>10,101</u>	<u>(83,900)</u>

香港利得稅準備乃根據截至二零零六年十二月三十一日止六個月之溢利按估計年度實際稅率17.5%(二零零五年：17.5%)計算提撥準備。海外附屬公司稅項之計算方法乃同樣根據有關國家適用之估計年度實際稅率計算。

截至二零零六年十二月三十一日止六個月之海外稅項主要為撥回往年計提稅項準備。

## 7. 股息

	截至十二月三十一日 止六個月	
	二零零六年 (未經審核) 千港元	二零零五年 (未經審核) 千港元
二零零五／二零零六：已付末期股息每股3.00港元 (二零零四／二零零五：每股3.00港元)	<u>974,216</u>	<u>976,882</u>
二零零五／二零零六：已付特別股息每股1.00港元 (二零零四／二零零五：無)	<u>324,736</u>	<u>-</u>
二零零六／二零零七：擬派中期股息每股1.00港元 (二零零五／二零零六：每股1.00港元)	<u>329,051</u>	<u>329,051</u>

截至二零零七年六月三十日止年度擬派中期股息329,051,373港元(二零零六年：329,051,373港元)乃按於二零零六年十二月三十一日已發行之329,051,373股普通股(二零零五年：329,051,373股普通股)計算。

## 8. 每股盈利

### (a) 每股基本盈利

每股基本盈利乃根據本公司股東應佔溢利 1,592,887,000 港元（二零零五年：3,752,166,000 港元）及期內已發行之普通股之加權平均數 325,024,511 股（二零零五年：328,194,902 股普通股）計算。

### (b) 每股攤薄盈利

每股攤薄盈利乃根據本公司股東應佔溢利 1,590,380,000 港元（二零零五年：3,748,124,000 港元）及期內已發行之普通股之加權平均數 325,024,511 股（二零零五年：328,194,902 股普通股）計算，並就所有具潛在攤薄作用之普通股予以調整。

## 9. 貿易及其他應收款項

	於二零零六年 十二月三十一日 (未經審核) 千港元	於二零零六年 六月三十日 (經審核) 千港元
貿易應收款項	1,064,156	1,436,414
按金及預付款項	705,307	618,001
衍生金融工具（按公平價值）	97,164	9,101
應收利息	76,837	99,954
	<u>1,943,464</u>	<u>2,163,470</u>

計入貿易及其他應收款項中包括 49,800,000 港元（二零零六年六月三十日：65,200,000 港元）預期超過一年後收回。

貿易及其他應收款項包括貿易應收款項，其於結算日之賬齡分析如下：

	於二零零六年 十二月三十一日 (未經審核) 千港元	於二零零六年 六月三十日 (經審核) 千港元
即期	760,680	1,365,534
一至三個月內	299,798	37,785
超過三個月但少於十二個月	3,678	33,095
	<u>1,064,156</u>	<u>1,436,414</u>

## 10. 貿易及其他應付款項

	於二零零六年 十二月三十一日 (未經審核) 千港元	於二零零六年 六月三十日 (經審核) 千港元
貿易應付款項	420,688	497,742
其他應付款項及應計經營支出	1,594,691	1,536,570
衍生金融工具(按公平價值)	95,119	25,850
應付一間同系附屬公司款項	57,995	170,392
應付聯營公司款項	241	217
應付共同控制實體款項	18,119	-
	<u>2,186,853</u>	<u>2,230,771</u>

計入貿易及其他應付款項中包括 73,900,000 港元(二零零六年六月三十日: 88,500,000 港元)預期超過一年後支付。

貿易及其他應付款項包括貿易應付款項,其於結算日之賬齡分析如下:

	於二零零六年 十二月三十一日 (未經審核) 千港元	於二零零六年 六月三十日 (經審核) 千港元
一個月內或即時	401,006	451,135
一個月後至三個月內	12,598	12,114
三個月後至六個月內	3,857	497
超過六個月	3,227	33,996
	<u>420,688</u>	<u>497,742</u>

## 11. 港元金額

本集團之財務報表以美元呈列,亦即本公司之功能貨幣。上述會計數字已按有關財政期末之適用匯率,由美元折算為等值港元,並僅供呈列(二零零六年十二月三十一日:1 美元兌 7.77625 港元;二零零六年六月三十日:1 美元兌 7.7652 港元;二零零五年十二月三十一日:1 美元兌 7.7542 港元)。

## 12. 董事會審核委員會之審閱

截至二零零六年十二月三十一日止六個月之未經審核中期業績，經已由本公司之董事會審核委員會作出審閱。該等中期業績之資料並不構成法定賬目。

### 財務業績

截至二零零六年十二月三十一日止六個月，本公司股東應佔未經審核綜合溢利為十五億九千三百萬港元。每股基本盈利為 4.90 港元。

主要溢利貢獻（除融資成本及稅項前）來自以下各項：

- 已變現及未變現之投資收益總額為七億四千二百萬港元；
- 利息收入總額為六億九千五百萬港元；
- 淨外匯收益總額（包括外匯合約）為六千萬港元；
- 股息收入為三千二百萬港元；
- 物業發展及投資收入為五千八百萬港元；
- 酒店及休閒業務為二億五千二百萬港元；及
- 聯營公司及共同控制實體為一億八千八百萬港元。

在市場不明朗情況日益增多及期內股價開始偏高情況下本集團採納更為審慎之策略，本集團之投資組合已由二零零五年十二月三十一日之二百六十八億港元縮減至二零零六年十二月三十一日之七十二億港元。本公司股東應佔除稅後純利較去年同期減少二十一億五千九百萬港元或 57.5%，與所採納減低風險承擔之策略大致保持一致，相反，本公司之利息收入由三億一千萬港元增加 124%至六億九千五百萬港元，主要由於加權平均存款結餘及存款利率均告上升所致。

整體營業額增加二十六億港元或 41%至八十八億港元，主要由於自營資產管理增加十八億港元。酒店及博彩業務之營業額亦增加九億港元，乃由於截至二零零五年十二月三十一日止六個月之營業額僅納入自二零零五年十月收購 BIL International Limited(「BIL」)後之營業額所致。

### 中期股息

董事已就截至二零零七年六月三十日止財政年度宣派中期股息每股1.00港元，合共約三億二千九百一十萬港元(二零零五／二零零六年度中期股息：每股1.00港元，合共約三億二千九百一十萬港元)。中期股息將於二零零七年四月十六日派付予於二零零七年四月十三日名列股東名冊之股東。

## 業務回顧

### 自營資產管理

儘管更多證據顯示美國房屋市場放緩，全球股票市場於本財政年度首六個月繼續表現強勁。全球經濟在低通脹環境下持續增長，利率相對穩定，油價回落及企業盈利保持增長，該等因素支持著市場氣氛。此外，非上市企業收購頻盈，使收購交易宗數刷新紀錄，並令資產估值屢創新高。因此，多個環球股票市場創多年新高。

在此背景下，本公司投資團隊繼續專注選股及於環球市場尋求合適投資機會。然而，股價估值普遍處於較高水平。作為價值投資者，於過去幾個月內尋求價格吸引之投資越來越具挑戰性。因此，在管理組合方面本公司採納防守性較強之策略。本公司減少持有作買賣用途之投資，而更專注於物色估值合理且具長期增長潛力之投資。

鑑於二零零六年日本市場表現欠佳及本公司相信當地持續進行之經濟體制重組將會支持其本土市場持久向上，本公司逐步提高於日本之投資組合比重。本公司亦開拓其他亞洲市場，如韓國及台灣，同時繼其出色表現後，本公司減少了香港及中國之投資。於美國及歐洲市場，本公司之策略仍為選股及專注於估值偏低但具有上升潛力之股份。

本公司將繼續積極對於不同國家股票投資進行多重貨幣管理。以外匯期貨合約及外幣借貸用作對沖不同股票組合之外幣風險。此外，亦運用適當之金融工具（包括標準利率及外幣掉期）管理利率及外幣風險。

繼過去六個月內市場強勁表現後，本公司認為投資風險回報之吸引力已較遜。二零零七年二月下旬之沽售潮顯示未來數月市場會甚為波動。本公司不認為市場將會持續大幅下跌，但股價會趨於以較高水平交易及容易受壞消息打擊。美國經濟仍將面對多種結構性問題並可能影響全球。股價很大可能仍保持波動，因此，本公司將保持審慎策略，在當前環境下尋求投資機會。

### 物業發展及投資

*國浩房地產有限公司（「國浩房地產」）－ 國浩擁有 63.9% 控股權*

截至二零零六年十二月三十一日止半年，國浩房地產集團錄得純利五千二百七十萬新加坡元，較去年同期增加 21%。

國浩房地產集團之收益及銷售成本分別較去年同期減少 16% 及 12%，主要由於其中國物業發展項目確認之收益及銷售成本減少，而此減少被新加坡物業發展項目確認之收益及銷售成本增加所抵銷。

本財政期間之毛利較去年同期下跌由於發展物業之撥備撥回較低，此下跌部分已被銷售北京西城晶華單位已確認之溢利所抵銷。

截至二零零六年十二月三十一日止半年，其他經營收入由二千三百八十萬新加坡元增加至四千八百六十萬新加坡元，主要由於出售國浩房地產集團於 BIL 之長期投資帶來一千九百三十萬新加坡元之溢利及較高外匯收益淨額一千零四十萬新加坡元。

融資成本增加 54%至一千四百三十萬新加坡元，原因是利率調高及為國浩房地產集團收購土地提供資金而增加之銀行借貸。

國浩房地產集團之聯營公司及共同控制實體對除稅後溢利作出之貢獻增加 61%至一千二百萬新加坡元，主要原因是國浩房地產集團擁有 40%權益之聯營公司 Razgrad Pte Ltd（持有 The Ladyhill（淑女山）發展項目）取得較高溢利貢獻。

於二零零七年一月，國浩房地產集團完成一項現有股權掉期交易之平倉，錄得收益淨額一千零三十萬新加坡元，並於截至二零零六年十二月三十一日止半年以市值記賬確認收益。

### *新加坡*

國浩房地產集團現已在新加坡市場推出七個發展項目：Sanctuary Green（怡景苑）、The Gardens at Bishan（碧山怡馨苑）、Le Crescendo（樂馨苑）、The Stellar、The Quartz、The View@Meyer 及 The Boulevard Residence（百樂軒）。

於二零零六年十一月，國浩房地產集團完成收購位於 Newton/Scotts（紐頓／史各）地區的公寓 Casa Rosita（卡莎羅西達園），其可出售面積為四萬六千平方米（四十九萬四千平方呎）。

於二零零六年十二月，國浩房地產集團訂立有條件統一買賣協議，收購位於 Mount Sophia（蘇菲雅山）地區並擁有永久業權的公寓 Sophia Court（蘇雅閣），計劃重建該地盤。收購完成後，國浩房地產集團於新加坡之現有土地儲備之可出售面積將會增加約三萬四千平方米（三十六萬三千平方呎）至約十五萬八千平方米（一百七十萬平方呎）。

新加坡經濟繼續以穩健之步伐增長。根據貿易與工業部公佈之數據，於二零零六年，其實質國內生產總值增長 7.9%。然而，二零零七年之經濟預期繼續以 4.5%與 6.5%之間較為溫和之步伐增長。根據新加坡市區重建局公佈之統計／數據，於二零零六年第四季，物業價格上升 3.8%，二零零六年第三季增幅為 2.7%，而比去年同期上升 10.2%。物業價格升值主要由黃金地段之豪華住宅所帶動。購房興趣預期會轉向中價市場，以支持住宅物業市場較全面之復甦。國浩房地產集團將於適當時候推出物業，並繼續透過收購活動補充其土地儲備。

## 中國

於中國，自二零零六年七月以來，國浩房地產集團於市場推出 West End Point (西城晶華) 五百六十四個單位，其中，截至二零零七年二月十三日售出三百七十七個單位。西城晶華為北京西城區豐盛二環路內一個擁有八百一十個單位的發展項目。

國浩房地產集團位於南京棲霞區的發展地盤打樁工程現正進行中，而位於南京玄武區及上海普陀區兩個發展地盤現正進行拆遷工程。按可銷售面積計算，國浩房地產集團於中國的土地儲備約為九十三萬八千平方米（一千零一十萬平方呎）。

國浩房地產集團已訂立一項有條件合作框架，收購北京城建東華房地產開發有限責任公司（「北京城建項目公司」）之控股權益。北京城建項目公司擁有位於北京市東城區東二環路東直門外大街之一幅十萬六千平方米之地塊之土地使用及發展權。此地盤目前現正發展成為一個綜合零售、酒店、辦公、住宅及交通運輸樞紐，當中包括地鐵及公車交匯站及連接至北京國際機場之快速鐵道。

此項建議收購須待（其中包括）盡職審查令人信納及完成若干先決條件後，方可作實。屆時將按雙方協定之條款及條件訂立一項股份收購協議。

於二零零六年，中國之經濟增長估計為 10.7%。儘管預期經濟可能會連續五年錄得雙位數之增長，中央政府已設定二零零七年之經濟增長目標為較為溫和之 8% 增長率。政府最近公佈於二零零七年二月一日起收緊對物業銷售徵收土地增值稅之規定，作為給房地產市場降溫之部份政府措施。國浩房地產集團已就中國項目中所有已出售之單位根據現有增值稅規例對土地增值稅作出全數撥備。國浩房地產集團對中國之展望仍保持樂觀並將繼續擴大於主要城市之據點。

## 馬來西亞

於二零零七年二月十三日，國浩房地產集團於 GuocoLand (Malaysia) Berhad（「GLM」）之股權增至 64.98%。於馬來西亞，GLM 目前於 Klang Valley (巴生穀) (位於 Rawang (萬撓) 及 Sungai Buloh (雙溪毛魯) 北部發展走廊，與 Cheras (蕉賴) 及 Sepang (雪邦) 南部發展走廊) 有八個現正進行之混合發展項目。GLM 目前正於 Damansara Heights (丘沙羅) 發展約二十萬七千平方米（二百二十萬平方呎）之綜合商業發展項目，包括豪華寓所、辦公室大樓、一座五星級時尚酒店及一家具生活品味之零售商場。此旗艦項目預期於二零零七年第四季推出，將為丘沙羅地區之地標性建築。

Tower Real Estate Investment Trust（「Tower REIT」）（GLM 為其管理人）於二零零六年十月十六日訂立一項有條件買賣協議，以收購 Menara ING（豐隆保險大廈）之可出租淨面積之 78.33% 及其停車場之 100%，豐隆保險大廈為位於吉隆坡之一座永久業權之二十層高並附帶三層半之辦公附樓之辦公大樓，總收購代價為七千五百萬馬來西亞元。此項收購符合 GLM 發展其管理資產從而增加經常性管理收入之策略。

在馬來西亞，二零零七年之經濟前景樂觀。隨著通脹得到控制，利率具有競爭力及於二零零六年十二月放寬外國人購房之規則（過往外國人必須獲批准方可購買二十五萬以上馬來西亞元之投資物業），國浩房地產集團預期對優質房屋之需求將維持正面。

## 越南

在越南，國浩房地產集團正在位於胡志明市北十七公里處的 Binh Duong 省越南新加坡工業園旁邊之綜合發展項目進行設計規劃。於完成時，約十七萬四千九百三十五平方米（一百九十萬平方呎）之地塊將發展為包括一千多個單位之住宅公寓、一間四星級酒店、一個零售商場、一座辦公室綜合大樓及一所私人教育機構之發展項目。

在無不可預見情況下，國浩房地產集團預期於截至二零零七年六月三十日止財政年度錄得理想業績。

## 酒店及休閒業務

### *BIL International Limited (「BIL」) – 國浩擁有 53.8% 控股權*

截至二零零六年十二月三十一日止期間，BIL 錄得除稅前溢利一千零一十萬美元，而去年同期則為一千四百三十萬美元。回顧本期間之除稅後溢利減少二千二百二十萬美元至八百五十萬美元，乃由於截至二零零五年十二月之半年，BIL 受惠於上一財政年度稅項撥備回撥一千七百八十萬美元。

收益較去年同期增加 25%，主要由 BIL 之酒店部 Thistle Hotels 所貢獻。去年之業績受到二零零五年七月倫敦發生爆炸事件的不利影響。Thistle Hotels 所擁有、租賃或管理的酒店之入住率及平均房租均有增長，列示如下：

	倫敦		各省		總數	
	<u>2006</u>	<u>2005</u>	<u>2006</u>	<u>2005</u>	<u>2006</u>	<u>2005</u>
七月至十二月						
入住率%	81.1	73.2	73.9	70.2	78.0	71.9
平均房租（英鎊）	95.0	82.1	59.1	57.9	80.5	72.3
平均可出租客房收入（英鎊）	77.0	60.1	43.7	40.7	62.8	52.0

其他經營收入由截至二零零五年十二月三十一日止半年之二百七十萬美元大幅增長至截至二零零六年十二月三十一日止半年之八百四十萬美元。從 BIL 酒店部賺取之管理費有助於此項改善。

於本期間，BIL 集團繼續於博彩業務投放開辦費，並完成 Clermont Club 之收購。



於二零零六年十二月一日，BIL 之全資附屬公司完成以代價三千一百萬英鎊向 Rank Group Plc 收購位於倫敦 Mayfair 之 Clermont Club 賭場業務。BIL 集團有意大幅改善位於該場地之設施及業績並於其他選定地區引入 Clermont 品牌。

於二零零六年十二月三十一日，英國博彩委員會(Gambling Commission of Great Britain)根據一九六八年博彩法授予 BIL 之全資附屬公司合共二十五個同意證書。取得該等批准後，該附屬公司將致力符合該等二十五個賭場各自之所有監管規定。

BIL 集團享有巴斯海峽特許權之特許權收入之 55.11%。於一九九七年，該特許權已貨幣化為由巴斯海峽燃油信託持有之十年期之四千四百萬個單位。BIL 集團現時擁有二千萬個單位。於二零零七年四月起，貨幣化將予完成，屆時所有就四千四百萬個單位之未來特許權付款將歸屬 BIL 集團。

#### *Camerlin Group Berhad (「CGB」) – 國浩擁有 68.9% 控股權*

截至二零零六年十二月三十一日止六個月，CGB 錄得除稅前溢利六百六十萬馬來西亞元，主要來自 CGB 分佔 BIL 之 22.3% 權益之溢利七百二十萬馬來西亞元。

CGB 於二零零七年二月十六日宣佈建議資本分派，透過削減 CGB 股本及註銷 CGB 股份溢價儲備（將導致 CGB 股份之面值由 1.00 馬來西亞元削減至介乎 0.13 馬來西亞元及 0.16 馬來西亞元之間）向其股東分派其於 BIL 之絕大部分權益，介乎 265,924,676 股至 303,144,609 股 BIL 股份，佔 BIL 已發行股本約 19.44% 至 22.16%。

現時，國浩集團透過 CGB 及另一間全資附屬公司（分別持有 BIL 22.26% 及 37.04% 權益）合共控制 BIL 59.30% 權益，相當於 BIL 實際權益 52.31%。於建議資本分派完成後，國浩集團將持有 BIL 介乎 50.27% 至 52.31% 之直接權益。

## **金融服務**

#### *Hong Leong Financial Group Berhad (「HLFG」) – 國浩擁有 25.7% 控股權*

截至二零零六年十二月三十一日止半年，HLFG 集團錄得除稅前溢利四億四千三百九十萬馬來西亞元，較去年同期之三億五千三百五十萬馬來西亞元，增加九千零四十萬馬來西亞元或 25.6%。此穩健增長反映 HLFG 之經營附屬公司運作理想。

截至二零零六年十二月三十一日止六個月，銀行部錄得除稅前溢利四億一千零八十萬馬來西亞元，較去年同期之三億三千三百六十萬馬來西亞元，增加七千七百二十萬馬來西亞元或 23.1%。

銀行部營業收入增長 15.9% 至八億五千八百五十萬馬來西亞元。在業務表現全面向好的同時，來自按揭（增幅 24%）及信用卡（增幅 51%）業務之強勁資產增長以及財資業務之收入上升帶動溢利增

長。然而，銀行部之部份業績被國家銀行收緊對不良貸款作出撥備之規定而所抵銷。然而，隨著淨不良貸款比率由二零零六年六月三十日之 3.1%及二零零五年十二月三十一日之 4.0%降至 2.6%，資產質素得以繼續改善。

保險部錄得除稅前溢利三千四百二十萬馬來西亞元，較上個財政年度同期之二千五百六十萬馬來西亞元增長 34%，主要由於航海貨運及健康保險類別之直接保費上升所致。

截至二零零六年十二月三十一日止六個月，股票經紀及資產管理部錄得除稅前溢利一千二百萬馬來西亞元，較去年同期增加 47%。此項增加乃因馬來西亞股票交易所之交易額增加所致。

在無不可預見情況下，HLFG 預期於本財政年度表現理想。

## 財務狀況論述

### 資金及融資

- 本集團於二零零六年十二月三十一日之綜合總權益（包括少數股東權益）為四百五十一億港元，較二零零六年六月三十日之總權益增加 1.5%。
- 本集團於二零零六年十二月三十一日之本公司股東應佔綜合總權益為三百七十五億港元，較二零零六年六月三十日之數字增加 1.7%。

### 現金及流動資金總額

於二零零六年十二月三十一日，本集團有淨流動資金一百九十億港元，包括現金總結餘二百三十四億港元（主要以美元計算）及有價證券七十二億港元及扣除總借貸一百一十六億港元。

總借貸自二零零六年六月三十日之九十七億港元增長主要用於為新增博彩業務以及收購土地、物業項目之拆遷及發展成本提供融資。

## 總借貸

本集團之總借貸主要以英鎊（41.2%）、新加坡元（40.9%）及美元（13.7%）計算。

本集團之銀行貸款及其他借貸償還期如下：

	銀行貸款 百萬港元	按揭債券股份 百萬港元	其他借貸 百萬港元	總數 百萬港元
即時或一年內	1,493	-	499	1,992
一至兩年內	951	-	507	1,458
兩至五年內	3,237	-	786	4,023
五年後	17	4,105	-	4,122
	4,205	4,105	1,293	9,603
	5,698	4,105	1,792	11,595

貸款抵押如下：

- 投資物業作出之法定按揭賬面總值為八千二百萬港元；
- 發展物業作出之法定按揭賬面總值為六十一億零四百萬港元；及
- 物業、廠房及設備作出之法定按揭賬面總值為七十九億六千九百萬港元。

集團成員公司於二零零六年十二月三十一日獲承諾提供但未動用的借貸額約二十一億五千一百萬港元。

## 利率風險

於二零零六年十二月三十一日，本集團之借貸約 42%按浮動利率計算，其餘 58%按固定利率計算。本集團管理其利率風險透過全力減少集團之整體負債成本及利率變動之風險。本集團在適當時可採用利率互換合約管理利率風險。

## 外匯風險

本集團不時訂立外匯匯率相關合約，藉此對沖外匯風險。本集團亦會籌集外匯借款，從而對沖外匯投資。

## 或有負債

本集團之附屬公司 BIL 就投資表現之擔保有約七千四百萬港元之或有負債。此外，BIL 就二零零二年出售之二十八項酒店業務向其業主擔保，其後直至二零一二年四月四日期間有關業務扣除利息、稅項、折舊及攤銷前之盈利(EBITDA)將不會低於每年四億九千八百萬港元(或按比例計算之金額)。擔保於任何一年之最高負債為四億九千八百萬港元，而擔保於任何一年之最高負債總額則約為九億九千七百萬港元。BIL 預期日後年度 EBITDA 將超出擔保金額。

## 人力資源及培訓

於二零零六年十二月三十一日，本集團(包括其於香港及海外之附屬公司)約有三千名僱員。本集團持續採取謹慎政策，以達致最佳及有效率之員工規模，並致力為員工提供持續培訓計劃，以提高其工作能力及質素。

本集團之僱員酬金政策由管理層定期審閱。本集團會考慮其經營業務所在國家及有關業務之薪酬水平及組合及普遍市況後，訂定酬金福利。花紅及其他獎金會與本集團之財務表現及個別僱員業績表現掛鉤，以鼓勵員工達致理想表現。本集團亦會根據本公司及其附屬公司採納之經批准股份認購權計劃或方案，授予合資格僱員股份認購權，以獎勵其貢獻，並加強對本集團之歸屬感。

## 展望

儘管經濟環境由強勁交易勢頭及充裕流動資金所帶動而保持理想，新近的調整顯示市場易受壞消息衝擊並有可能更加波動。溫和增長預期之影響及美國之結構性問題進一步為全球市場增添不明朗因素。由於明瞭本公司自營資產管理業務之表現受按市價計價會計準則及市況之本身波動所規限，因此要保持去年之同一表現將面對挑戰。基於市場風險及不明朗因素不斷上升，我們將繼續採納明智謹慎策略管理本公司之投資活動，以盡量擴大抵銷風險後之回報。

本集團之其他三大核心業務(物業發展及投資、酒店及休閒業務及金融服務)進展令人滿意。在無不可預見情況下，我們預期彼等對國浩整體表現將有更大貢獻並會締造持續長期價值。

## 購買、出售或贖回本公司之上市證券

於期內本公司並無贖回，及本公司或其任何附屬公司概無購買或出售本公司任何上市證券。

## 企業管治

### 企業管治常規守則

本公司於本期間一直按上市規則附錄十四之原則採納企業管治常規守則（「企業管治守則」），惟下列除外：

- 非執行董事並無特定任期，但須根據本公司之公司細則規定於本公司股東週年大會上輪席告退及膺選連任。因此，本公司認為該等條文足以符合企業管治守則有關條文之相關目標；及
- 根據本公司之公司細則，本公司之董事（擔任主席、總裁或行政總裁之董事除外）須輪席告退。根據一九九零年制定的本公司私法法案（「法案」），擔任執行主席或行政總裁之董事毋須輪席告退。由於本公司受法案之條文約束，本公司之公司細則未能予以修訂，就此方面與企業管治守則之相關條文看齊。然而，為使本公司符合企業管治守則，本公司之執行主席及總裁已確定彼等願遵守本公司細則所載列之輪席告退規定。

### 董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載之上市公司董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」），作為董事進行證券交易之操守守則。

根據向本公司所有董事作出之具體諮詢，彼等確認於期內一直遵守標準守則所規定之標準。

### 暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將由二零零七年四月十日至二零零七年四月十三日（首尾兩天包括在內）期間暫停辦理股份過戶登記手續。

如欲符合資格獲派中期股息，所有股份過戶文件連同有關之股票必須於二零零七年四月四日下午四時正前送交本公司於香港之股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司辦理登記手續，地址為香港皇后大道東 183 號合和中心 17 樓 1712-16 室。

### 於本公司網站及聯交所網站刊登資料

本業績公佈已刊登於本公司之網站(<http://www.guoco.com>)及香港聯合交易所有限公司之網站(<http://www.hkex.com.hk>)。

於本公佈刊登日期，董事會成員包括郭令燦先生擔任執行主席；郭令海先生擔任總裁、行政總裁；陳林興先生及英正生先生擔任執行董事；郭令山先生擔任非執行董事及卡達先生、司徒復可先生及丁偉銓先生擔任獨立非執行董事。

承董事會命  
公司秘書  
盧詩曼

香港，二零零七年三月二十三日